

BỘ XÂY DỰNG

Số: 153/BXD-QLN

V/v: Thực hiện quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 05 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần SunBay Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2606/CV-SB ngày 26/6/2019 của Công ty Cổ phần SunBay Ninh Thuận (sau đây gọi tắt là Công ty) đề nghị hướng dẫn việc thực hiện một số quy định của pháp luật về nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo của Công ty tại văn bản số 2606/CV-SB ngày 26/6/2019 thì Công ty là chủ đầu tư dự án SunBay Park Hotel & Resort có địa chỉ tại đường Yên Ninh, Khu phố 3, phường Mỹ Bình, TP Phan Rang - Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận. Dự án đã được UBND tỉnh Ninh Thuận phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại văn bản số 132/QĐ-UBND ngày 17/4/2019. Hiện nay, Công ty đang thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng để triển khai dự án.

Theo báo cáo thì Công ty sẽ tiếp nhận các đăng ký mua sản phẩm tại dự án nêu trên của các khách hàng có nhu cầu qua hình thức ký kết thỏa thuận đặt mua và nhận một khoản tiền đặt cọc từ phía khách hàng để bảo đảm cam kết thực hiện quyền và nghĩa vụ mua bán sản phẩm là bất động sản hình thành trong tương lai giữa Công ty và khách hàng. Mục đích của thỏa thuận đặt mua được ký kết giữa Công ty và khách hàng là để cam kết Công ty sẽ bán các sản phẩm là bất động sản hình thành trong tương lai cho khách hàng đã đặt cọc sau khi các sản phẩm này được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật mà không bán cho người khác (đặt cọc giữ chỗ). Khoản tiền đặt cọc khách hàng chuyển cho Công ty có mục đích là để đảm bảo thực hiện cam kết mua các sản phẩm của khách hàng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa các bên và Công ty cũng cam kết không sử dụng khoản tiền đặt cọc trong thỏa thuận đặt mua vào mục đích huy động vốn để đầu tư xây dựng dự án nêu trên và Công ty sẽ chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật nếu sử dụng sai mục đích số tiền đặt cọc này của khách hàng.

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì *“Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết”* là hành vi bị cấm.

Tại Khoản 1 Điều 358 của Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”*. Khoản 1 Điều 328 của Bộ Luật dân sự 2015 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017) cũng quy định: *“1. Đặt cọc là việc một bên*

(sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, nếu mục đích của thỏa thuận đặt mua chỉ là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán các sản phẩm là bất động sản (sau khi các sản phẩm này đủ điều kiện được mua bán theo quy định của pháp luật) sẽ được chủ đầu tư và bên mua ký kết; chủ đầu tư cam kết không sử dụng tiền thỏa thuận đặt cọc sai mục đích, không sử dụng tiền đặt cọc để huy động vốn thì không bị cấm theo quy định của pháp luật.

Việc bán nhà ở, bất động sản hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản (chỉ được thực hiện sau khi có văn bản thông báo đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng).

2. Tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự 2015 (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2017) có quy định: Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.

Tại khoản 5 Điều 3 Bộ luật dân sự 2015 có quy định: Cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự.

Pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc các tổ chức, cá nhân phải xin ý kiến thống nhất của các cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện việc đặt cọc theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2606/CV-SB ngày 26/6/2019 để Công ty Cổ phần SunBay Ninh Thuận biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Sở Xây dựng Ninh Thuận;
- Lưu: QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

Nguyễn Trọng Ninh